



## Edizione di lunedì 11 aprile 2016

### DICHIARAZIONI

[La dichiarazione dei forfettari ci impone di tenere la contabilità](#)

di Fabio Garrini

### OPERAZIONI STRAORDINARIE

[Passaggio a capitale di SFP in presenza di perdite di periodo](#)

di Fabio Landuzzi

### IVA

[Non imponibilità anche senza partita IVA nel Paese UE di destinazione](#)

di Marco Peirolo

### PENALE TRIBUTARIO

[Confisca legittima anche con la rateazione](#)

di Luigi Ferrajoli

### ACCERTAMENTO

[Nella solidarietà tributaria il debito prescinde dai libri obbligatori](#)

di Sandro Cerato

### BACHECA

[Immobili: disciplina tributaria, estromissione agevolata e altre recenti novità](#)

di Euroconference Centro Studi Tributari

## DICHIARAZIONI

---

### ***La dichiarazione dei forfettari ci impone di tenere la contabilità***

di Fabio Garrini

Su Euroconferencenews siamo intervenuti ripetutamente a commento del **regime forfettario** introdotto per il 2015, dalla L. 190/14, ma che grazie ai **correttivi** previsti nell'ultima legge di stabilità, L. 208/15, è diventato davvero fruibile solo dal 2016. Si tratta di un regime di indiscutibile interesse, sia per il mediamente tenue **carico impositivo** riconosciuto al contribuente, ma soprattutto per le **semplificazioni** che prometteva, semplificazioni che alla prova della compilazione del modello UNICO finiscono inesorabilmente per svanire.

#### **I dati supplementari**

A fronte delle semplificazioni contabili, ai contribuenti che accedono al regime forfettario vengono richieste delle **informazioni supplementari** nel quadro RS, dati aggiuntivi obbligatori richiesti dalla stessa L. 190/14.

I forfettari non rivestono la qualifica di sostituto d'imposta: essi sono tenuti a comunicare, in forza del c. 69 della L. 190/14, i dati dei **redditi erogati** per i quali, all'atto del pagamento, **non è stata operata la ritenuta alla fonte**. Tali informazioni vanno allocate nei righi **RS371, RS372 e RS373**, indicando, in **colonna 1** il codice fiscale del percettore dei redditi per i quali non è stata operata la ritenuta e, in **colonna 2**, l'ammontare dei redditi stessi.

La recente CM 10/E/16 precisa che tali indicazioni vanno rese facendo riferimento ai redditi e compensi pagati nel periodo d'imposta oggetto di dichiarazione, **indipendentemente dal motivo per cui la ritenuta non è stata effettuata** (ossia anche quando il soggetto percipiente sia a sua volta un soggetto forfettario per il quale la ritenuta non si applica).

Più articolate sono le ulteriori informazioni che vengono richieste. I forfettari sono infatti **esonerati dalla redazione degli studi di settore** e, per tale ragione, vengono chieste informazioni specifiche, diverse distintamente per ciascuna tipologia di contribuente.

I soggetti **esercenti attività d'impresa** devono indicare:

- nel **rigo RS374**, il numero complessivo delle giornate retribuite relative a **lavoratori dipendenti**, a quelli impiegati con contratto di somministrazione di lavoro e quelli assunti a tempo parziale, nonché gli apprendisti, secondo determinate misure di riproporzionamento;

- nel rigo **RS375**, il numero complessivo di **mezzi di trasporto/veicoli** posseduti e/o detenuti a qualsiasi titolo per lo svolgimento dell'attività alla data di chiusura del periodo d'imposta;
- nel rigo **RS376**, l'ammontare del costo sostenuto per **l'acquisto di materie prime e sussidiarie, semilavorati e merci**, inclusi gli oneri accessori di diretta imputazione e le spese sostenute per le lavorazioni effettuate da terzi esterni all'impresa. In tale rigo, precisano le istruzioni, vanno indicati anche i costi per servizi strettamente correlati alla produzione dei ricavi;
- nel rigo **RS377**, i costi sostenuti per il **godimento di beni di terzi**, quali canoni di locazione, leasing, noleggio o affitto d'azienda;
- nel rigo **RS378**, l'ammontare complessivo delle spese sostenute nel corso del periodo d'imposta per gli acquisti di **carburante** per autotrazione.

I soggetti **esercenti attività di lavoro autonomo** devono indicare:

- nel rigo **RS379**, il numero complessivo delle giornate retribuite relative ai **lavoratori dipendenti**, con modalità analoghe a quelle previste per le imprese;
- nel rigo **RS380**, l'ammontare complessivo dei **compensi corrisposti a terzi** per prestazioni professionali e servizi direttamente afferenti l'attività artistica o professionale del contribuente. Le istruzioni presentano il caso delle spese sostenute da un commercialista per i compensi corrisposti ad un consulente del lavoro per l'elaborazione di buste paga o da un medico ad altro medico che per un periodo lo ha sostituito nella gestione dello studio;
- nel rigo **RS381**, i **consumi**. Ai fini della determinazione del dato in esame va considerato l'ammontare delle spese sostenute nell'anno per i servizi telefonici compresi quelli accessori, i consumi di energia elettrica, i carburanti, lubrificanti e simili utilizzati esclusivamente per la trazione di autoveicoli.

### **Ma è vera semplificazione?**

Proviamo a tirare le somme del regime forfettario, anche alla luce delle indicazioni di cui sopra. Come affermato in apertura il regime presenta profili di interesse. Questo, però, non tanto per il **prelievo** riconosciuto; il 15% è un prelievo modesto, ma trattandosi di soggetti di modeste dimensioni, anche l'aliquota media Irpef sarebbe risultata poco elevata. Il vantaggio è la **maggior facilità nel stimare il reddito** e la relativa imposta dovuta.

Più interessante pare invece la **forfetizzazione dei costi** che, in molti casi, abbatte il reddito in misura maggiore rispetto a quanto si sarebbe ottenuto, rimanendo in regime ordinario, con una determinazione analitica del reddito.

A parere di chi scrive, però, il vero vantaggio doveva essere la **semplificazione degli adempimenti** che viene concessa a chi utilizza tale regime: trattandosi di un regime forfettario,

nella determinazione del reddito ci si deve **preoccupare solo dell'incasso dei componenti attivi**, mentre è possibile disinteressarsi dei costi.

Questo almeno quanto si poteva concludere prima della pubblicazione delle istruzioni alla compilazione del modello, ossia prima di conoscere le richieste contenute nel quadro RS. Vero è che la stessa norma **imponeva** di rendere alcune informazioni, ma tutti immaginavamo che si trattasse di **dati strutturali più immediati** da rendere (ad esempio i dati INE per i contribuenti in contabilità semplificata, dove si forniscono informazioni sui beni strumentali e personale).

Possiamo capire che all'Agenzia possano essere utili le informazioni dettagliate relative ai carburanti piuttosto che ai consumi piuttosto che gli acquisti di materie, forse ai fini **statistici**, forse per costruire **liste selettive** al fine di future verifiche.

Questo però, è innegabile, comporta la necessità, per i clienti forfetari, di raccogliere, oltre che i documenti emessi, **anche le fatture ricevute**. E quindi, di fatto, l'onere contabile è il medesimo di un contribuente in regime ordinario.

**Con buona pace di ogni semplificazione.**

## OPERAZIONI STRAORDINARIE

### **Passaggio a capitale di SFP in presenza di perdite di periodo**

di Fabio Landuzzi

Le Spa hanno la facoltà di emettere “**strumenti finanziari**” ai sensi dell’art. 2346, ultimo comma, c.c., il quale prescrive che “*resta salva la possibilità che la società, a seguito dell’apporto da parte dei soci o di terzi anche di opere, o servizi, emetta strumenti finanziari forniti di diritti patrimoniali o anche di diritti amministrativi, escluso il voto nell’assemblea generale degli azionisti*”. Il disposto normativo si presenta assai **flessibile ed adattabile** alle diverse circostanze che possono manifestarsi nella vita dell’impresa, in quanto la **disciplina civilistica** è piuttosto **limitata** sotto il profilo della regolamentazione, e lascia ampi margini di **autonomia contrattuale**.

La norma prevede, infatti, che sia lo **statuto della Spa** a dover disciplinare le **modalità** e le **condizioni di emissione**, i **diritti** che tali strumenti finanziari (SFP) conferiscono ai relativi titolari, le **sanzioni** in caso di inadempimento delle prestazioni sottese alla loro emissione e, se ammessa, anche **la legge di circolazione**.

Il requisito che caratterizza gli SFP è la loro cd. “**partecipatività**”, ovvero il fatto che essi attribuiscono ai titolari dei **diritti patrimoniali** aventi, comunque, una natura partecipativa. Affinché si abbia natura partecipativa, secondo l’orientamento prevalente in dottrina, è sufficiente che lo strumento preveda per l’assegnatario una **partecipazione agli utili della società emittente**; mentre sarebbe da escludere la sussistenza del presupposto della “partecipatività” quando il flusso reddituale del titolare fosse già predeterminato in misura fissa e perciò del tutto svincolato dai risultati dell’emittente. L’elemento discriminante degli SFP risiederebbe quindi nella “**partecipazione**” al **rischio di impresa** da parte dei sottoscrittori.

Nel caso di emissione di **SFP** che abbiano una **natura simile all’apporto di capitale**, al momento della emissione e sottoscrizione viene **iscritta una riserva in contropartita nel patrimonio netto**.

Nella fattispecie che ha formato oggetto dell’Ordinanza emessa dal **Tribunale di Napoli il 25 febbraio 2016**, il sottoscrittore degli SFP aveva il **diritto**, previsto dallo statuto della società emittente, di **convertire tali SFP in azioni ordinarie** della stessa società. Tuttavia, la disposizione statutaria prevedeva altresì che nel caso in cui la **riserva formata con l’apporto** destinato agli SFP fosse stata **erosa da perdite al momento dell’esercizio del diritto** di conversione in azioni, tale diritto potesse essere esercitato soltanto per il **minore importo residuo della stessa riserva**, al netto quindi delle perdite ad essa attribuite.

Era quindi sorta una controversia con gli altri soci della società, non sottoscrittori degli SFP, in

quanto l'organo amministrativo della società aveva dato atto della **automatica conversione in capitale degli SFP** sebbene le **perdite maturate** alla data dell'esercizio del diritto avessero, a giudizio dei soci ricorrenti, **eroso per intero la riserva** formata in origine con l'apporto di capitale a fronte dell'emissione degli SFP.

I Giudici, nel rifarsi alla previsione dello Statuto societario, hanno osservato che la **trasformazione degli SFP in capitale** fosse **subordinata alla situazione patrimoniale della società** alla data dell'esercizio del diritto di conversione.

Ciò premesso, quindi, ed in ragione del fatto che tale situazione patrimoniale mostrava **perdite accumulate**, si doveva necessariamente applicare il **principio per cui le disponibilità della società** “*devono essere intaccate secondo un ordine che tenga conto del grado di facilità con cui la società potrebbe deliberarne la destinazione ai soci*”. Pertanto: il capitale sociale ha un **grado di indisponibilità** maggiore di quello della riserva legale, mentre le **riserve statutarie e facoltative** sono liberamente disponibili; inoltre, **devono essere utilizzate per prime le riserve facoltative**, poi quelle statutarie, quelle legali ed infine il capitale sociale.

Trattandosi di un **preceitto inderogabile**, il Tribunale di Napoli osserva che è preclusa al socio la possibilità di far gravare le perdite sul netto meno vincolato.

Quindi, attribuendo alla **riserva formata con l'emissione degli SFP** la **natura di riserva statutaria**, questa doveva essere **erosa dalle perdite** di periodo **prima di intaccare le riserve legali ed il capitale**, con la conseguenza che è stato accolto il ricorso dei soci volto alla sospensione degli effetti della “capitalizzazione” degli SFP, in quanto questa dovrà discendere dall'accertamento della reale **residua consistenza della riserva** corrispondente, previa attribuzione delle perdite.

## IVA

---

### **Non imponibilità anche senza partita IVA nel Paese UE di destinazione**

di Marco Peirolo

Le **conclusioni** dell'**Avvocato generale** presso la Corte di giustizia presentate il 6 aprile 2016 nell'ambito della **causa C-24/15** (Joseph Plöckl) confermano che il regime di non imponibilità IVA previsto per le cessioni intracomunitarie si applica anche se il cessionario **non è identificato ai fini IVA e/o non ha comunicato il proprio numero identificativo al cedente**; questo principio è applicabile anche ai **trasferimenti** di beni a destinazione di altro Stato membro effettuati per le esigenze della **propria impresa**, che la normativa equipara alle cessioni intracomunitarie “in senso stretto” e che, quindi, vanno assoggettati ad imposta nello Stato membro di arrivo dei beni previa apertura del numero di partita IVA da parte dello stesso soggetto trasferente.

Nel caso di specie, un imprenditore tedesco ha spedito la propria **autovettura aziendale** ad un concessionario spagnolo, con vendita avvenuta l'anno successivo nei confronti di un'impresa spagnola.

È pacifico che l'operazione complessivamente posta in essere dall'imprenditore tedesco **non dà luogo ad una cessione intracomunitaria “ordinaria”**, in quanto tale qualificazione esige che l'identità del cessionario sia già nota al momento del trasporto/spedizione del veicolo in Spagna, il che non è avvenuto nella fattispecie in esame, così come accertato dal giudice nazionale.

Conseguentemente, l'imprenditore tedesco avrebbe dovuto considerare l'operazione complessivamente effettuata come un **trasferimento intracomunitario a “se stesso”**, non imponibile in Germania siccome tassato in Spagna previa apertura di un numero di partita IVA, seguito – nell'anno della vendita del veicolo – da una **cessione interna alla Spagna**, ivi imponibile.

È importante sottolineare che, in merito alla **ripartizione dell'onere della prova**, spetta alle Autorità fiscali dello Stato membro di origine, cioè quelle della Germania, dimostrare l'esistenza delle **condizioni sostanziali** alla base dell'**assimilazione** del trasferimento a “sé stesso” ad una cessione intracomunitaria “ordinaria”, vale a dire che: (i) il trasferimento è effettuato da un soggetto passivo o per suo conto; (ii) il trasferimento ha per oggetto un bene materiale dell'impresa del soggetto passivo; (iii) il bene è spedito/trasportato in altro Stato membro; (iv) il bene è trasferito per le esigenze dell'impresa; (v) il bene non rientra nelle ipotesi sospensive tassativamente previste.

Infatti, laddove le Autorità fiscali dello Stato membro di origine dispongano delle **informazioni necessarie per accettare la sussistenza dei suddetti requisiti sostanziali**, non è possibile negare il beneficio della non imponibilità soltanto perché il soggetto trasferente non ha comunicato il numero identificativo attribuito dallo Stato membro di destinazione.

A questo riguardo, soccorrono le indicazioni fornite dalla giurisprudenza comunitaria, secondo la quale il predetto obbligo comunicativo costituisce un **requisito formale**, non idoneo – se violato – a precludere l'applicazione del principio di tassazione previsto per gli scambi intracomunitari di beni, volto a garantire la riscossione dell'imposta nel luogo di **consumo effettivo** e finale della merce (sent. 27 settembre 2012, causa C-587/10, VSTR).

La violazione in esame assume **carattere sostanziale** – e, quindi, comporta l'applicazione dell'IVA nello Stato membro di origine – al ricorrere di una duplice ipotesi, che l'Avvocato generale ha ritenuto non integrata nel caso di specie, ossia quando: (i) il soggetto passivo ha **partecipato intenzionalmente ad una frode** in materia di IVA e/o (ii) quando l'obbligo comunicativo, se non rispettato, **impedisce di dimostrare che i requisiti sostanziali sono soddisfatti**.

Quest'ultima deroga subisce, però, un'**eccezione**, non operando quando l'Amministrazione finanziaria dispone comunque delle **informazioni necessarie per accettare che i requisiti sostanziali sono soddisfatti**, sicché essa non può imporre condizioni supplementari, non previste dalla normativa comunitaria, che hanno l'effetto di escludere il diritto che il soggetto passivo intende far valere (nella specie, la non imponibilità).

In definitiva, rispetto allo Stato membro di origine, l'imprenditore tedesco, anche se ha considerato l'operazione complessivamente posta in essere come una cessione intracomunitaria "ordinaria", anziché con un trasferimento intracomunitario a "se stesso", **non perde il diritto alla non imponibilità per il solo fatto di non avere comunicato**, in quanto non richiesto e, quindi, ottenuto, **il numero di identificazione acceso in Spagna**.

Resta inteso che lo Stato membro di origine può applicare una **sanzione amministrativa** per la violazione dell'obbligo comunicativo in esame, che deve essere conforme al principio di proporzionalità e che, dunque, deve riflettere l'importanza di tale obbligo ai fini del controllo dei trasferimenti intracomunitari.

## PENALE TRIBUTARIO

### **Confisca legittima anche con la rateazione**

di Luigi Ferrajoli

Con la **sentenza n. 5728/2016**, la **Corte di Cassazione** si è espressa in merito alla corretta applicazione della **confisca** e del **sequestro** che ne costituisce fondamento, relativamente agli importi dovuti all'Erario che siano stati successivamente oggetto di rateazione.

La vicenda trae origine dalla contestazione, formulata nei confronti di una società, di omesso versamento delle ritenute per un importo di circa 410mila euro, motivo per cui veniva emesso un **decreto di sequestro preventivo** per equivalente sull'intero *quantum debeatur*. In seguito all'irrogazione della misura cautelare, la società contribuente decideva di **rateizzare il debito erariale** e provvedeva al pagamento delle prime due rate dal valore di circa 47mila euro.

A seguito dell'istanza di riesame proposta dalla società, il Tribunale delle Libertà ha ritenuto opportuno riformare il provvedimento di sequestro **riducendone l'importo in proporzione della somma già corrisposta al Fisco** in conseguenza del pagamento delle prime rate.

La società decideva quindi di proporre ricorso per Cassazione avverso l'ordinanza del Tribunale eccepitudo l'illegittimità per violazione degli artt.321 e 322-ter c.p.p. e dell'art.1, co.143, L. n.244/07 alla luce **dell'intervenuta rateizzazione del debito erariale** che, a dire della ricorrente, avrebbe determinato una *"novazione del rapporto erariale"* e che, ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. n.74/00, la confisca e il sequestro non potevano operare.

In particolare, il ricorrente fondava la propria richiesta proponendo **un'interpretazione letterale della norma** secondo cui, semplicemente, con il versamento delle imposte cesserebbe la ragione sanzionatoria su cui si fondano sequestro e confisca.

Sul punto, i giudici di legittimità hanno in primo luogo chiarito che il Tribunale ha operato correttamente **decurtando l'importo sottoposto a sequestro** della parte già corrisposta per effetto del versamento delle rate. In secondo luogo, gli Ermellini hanno avuto modo di stigmatizzare quanto affermato dalla società contribuente rilevando che, ai fini della *"non operatività della confisca e, correlativamente, alla obliterazione del sequestro imposto a tal fine"*, risulta **insoddisfacente la mera adesione a un piano rateale di pagamento o il parziale pagamento effettuato** rilevando, a tale scopo, solo **l'estinzione dell'intero debito erariale**.

Il Collegio ha peraltro chiarito che nemmeno le recenti **novità legislative introdotte dal D.Lgs. n.158/15** inducono a rassegnare conclusioni differenti.

Ed infatti, il nuovo articolo 12-bis del D.Lgs. n.74/00 prevede che *"la confisca non opera per la*

*parte che il contribuente **si impegna** a versare all'Erario anche in presenza di sequestro" statuendo, subito dopo, che "nel caso di mancato versamento la confisca è sempre disposta".*

Diviene dirimente, a questo punto, capire cosa abbia voluto intendere il Legislatore con l'espressione "impegno a versare". Sul punto, la Corte ha chiarito che "*la mera esternazione unilaterale del proposito di adempiere al pagamento svincolata da ogni scadenza e da ogni obbligo formale nei confronti della controparte non pare essere sufficiente ad integrare la condotta richiesta dall'art.12-bis anche perché, così ragionando, si giungerebbe "a far dipendere la operatività della sanzione, in contrasto con i criteri di logicità e ragionevolezza che devono sempre presiedere all'operazione interpretativa, e in maniera tale da condurre ad una sostanziale neutralizzazione generalizzata dell'istituto, da propositi unilaterali e per di più sforniti di ogni sanzione in caso di mancato rispetto dell'impegno assunto".*

È interessante notare che, secondo l'interpretazione della Corte di Cassazione, la locuzione "*non opera*" **non implica che in presenza di un accordo di rateazione la confisca non possa essere adottata**, ma che non troverà applicazione solo per la parte già versata all'Erario e ciò in quanto, diversamente opinando, verrebbe meno proprio la funzione del sequestro di garantire l'efficacia della confisca.

In conclusione, nell'affermare che "*anche in presenza di piano rateale di versamento, la confisca continua ad essere consentita per gli importi che non siano stati ancora corrisposti così continuando ad essere consentito anche il sequestro a detta confisca finalizzato*", il Collegio ha ritenuto infondato il ricorso avanzato dalla società contribuente e, per l'effetto, lo ha rigettato confermando il provvedimento impugnato.

## ACCERTAMENTO

### ***Nella solidarietà tributaria il debito prescinde dai libri obbligatori***

di Sandro Cerato

**L'articolo 2560 del codice civile stabilisce che l'alienante non viene liberato dai debiti, inerenti all'esercizio dell'azienda ceduta, anteriori al trasferimento, se non risulta che i creditori vi hanno consentito.** Nel trasferimento di un'azienda commerciale risponde dei debiti suddetti anche l'acquirente dell'azienda, se essi risultano dai libri contabili obbligatori.

Il legislatore tributario affronta la questione concernente la **responsabilità, che si genera a seguito di operazioni di trasferimento d'azienda**, nel D.Lgs. 472/1997, denominato *“Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, a norma dell'articolo 3, comma 133, della legge 23 dicembre 1996, n.662”* e in particolare nell'articolo 14, rubricato *“cessione di azienda”*.

Il comma 1 della disposizione prevede che, per il **pagamento dell'imposta e delle sanzioni riferibili alle violazioni commesse nell'anno in cui è avvenuta la cessione e nei due precedenti**, nonché per quelle già irrogate e contestate nel medesimo periodo anche se riferite a violazioni commesse in epoca anteriore, **il cessionario è responsabile in solido**:

- fatto salvo il beneficio della preventiva escusione del cedente;
- entro i limiti del valore dell'azienda o del ramo d'azienda.

L'intento del presente intervento non è quello di analizzare l'intero impianto normativo dell'articolo 14, bensì quello di prendere in considerazione una parte dello stesso, nello specifico ciò che concerne la **fonte del debito sottoposto a responsabilità**. Servendoci dei precetti sopra esposti si evidenzia che il debito ivi contemplato:

- per il codice civile discende dai libri contabili obbligatori;
- fiscalmente, si individua nel comma 2 dell'articolo 14, il quale precisa che *“l'obbligazione del cessionario è limitata al debito risultante, alla data del trasferimento, dagli atti degli uffici dell'amministrazione finanziaria e degli enti preposti all'accertamento dei tributi di loro competenza”*.

In riferimento all'articolo 2560 del codice civile, come ha avuto modo di esprimersi la **giurisprudenza**, nella **sentenza del Tribunale di Roma del 06-10-2004**, l'acquirente risponde solo dei debiti inerenti all'azienda che risultino dai libri contabili. L'iscrizione nei libri contabili si configura, pertanto, come elemento costitutivo della **responsabilità dell'acquirente in relazione ai suddetti debiti**, senza che essa possa essere surrogata da altre forme di

conoscenza della situazione debitoria dell'azienda eventualmente a disposizione dell'acquirente, atteso che il citato articolo 2560 cod. civ. è norma a **carattere eccezionale** e perciò insuscettibile di interpretazione analogica.

Ci si chiede quale sia la valenza ai fini fiscali della norma del codice civile in rapporto anche allo stesso articolo 14 e soprattutto se quest'ultimo, in mancanza della prima, sia sufficiente a delinare l'oggetto della responsabilità solidale. Sul punto è stato espressamente stabilito, nella **sentenza della Cassazione 5979 del 2014**, che ai fini della **tutela dei crediti tributari**, la connotazione **antielusiva** dell'articolo 14 del D.Lgs. 472/1997 lo identifica quale norma speciale rispetto all'articolo 2560, secondo comma, cod. civ., in quanto è diretto ad evitare, tramite la previsione della **responsabilità, solidale e sussidiaria del cessionario** per i debiti tributari gravanti sul cedente, che, attraverso il trasferimento dell'azienda, venga dispersa la garanzia patrimoniale del contribuente in pregiudizio dell'interesse pubblico.

Nello specifico giova proporre la pronuncia della **Cassazione 16473 del 2008**, la quale si esprime confrontando le fattispecie finora contemplate. Nella pronuncia viene stabilito che, in ipotesi di **cessione di azienda**, l'articolo 2560, secondo comma, cod. civ. non trova applicazione con riferimento ai **debiti tributari**, atteso che, data la loro particolare natura, i medesimi non sono equiparabili a quelli di diritto comune. Ne discende che **l'acquirente non può sottrarsi alla responsabilità per i debiti inerenti all'azienda, deducendo che i medesimi non siano stati iscritti nei registri contabili obbligatori**.

## BACHECA

---

### **Immobili: disciplina tributaria, estromissione agevolata e altre recenti novità**

di Euroconference Centro Studi Tributari

Appreso del successo avuto dall'omonimo corso svoltosi all'inizio di quest'anno nonché dei recenti sviluppi della materia, abbiamo deciso di riproporre il seminario sulla disciplina tributaria degli immobili. [La giornata formativa](#) riguarderà sia le imposte dirette che indirette (Iva, registro e ipo-catastali), avendo anche riguardo ai tributi locali e all'aspetto dell'accertamento. Peraltro, particolare attenzione sarà data alla disciplina dell'estromissione agevolata nonché alle altre recenti novità quale la proroga delle detrazioni fiscali per la ristrutturazione e il risparmio energetico. Insomma, un'opportunità da non perdere per tenersi aggiornati.

## PROGRAMMA

### Immobili dei soggetti non imprenditori

- L'inquadramento generale ed il funzionamento del catasto (cenni)
- Le tipologie di reddito: redditi fondiari e redditi diversi
- I redditi non determinabili catastalmente e gli immobili detenuti all'estero
- Gli immobili detenuti dalle società semplici e dagli enti non commerciali
- Gli immobili dei professionisti: strumentali e a uso promiscuo
- Le detrazioni per la ristrutturazione e il risparmio energetico
- La cessione del diritto di cubatura e del diritto di superficie
- Legge Stabilità 2016 e rideterminazione del costo di acquisto dei terreni
- Immobili detenuti dalle imprese

### Gli immobili detenuti dall'imprenditore individuale

- L'utilizzo promiscuo dell'immobile a cura dell'imprenditore individuale
- Le società immobiliari di vendita, di costruzione e di gestione
- Società immobiliari «di comodo»: problematiche e soluzioni possibili
- Gli immobili merce: tipologie e tassazione diretta
- Gli immobili strumentali: tipologie e determinazione del reddito

- Gli immobili patrimonio: rappresentazione in bilancio e trattamento tributario
- L'assegnazione e i conferimenti di immobili: l'impatto per società e soci
- La legge di Stabilità 2016 e l'estromissione agevolata degli immobili
- L'ennesima rivalutazione dei beni dell'impresa introdotta dalla Stabilità 2016

### Imposte indirette, tributi e accertamento

- Trattamento tributario delle cessioni dei terreni e dei fabbricati
- La locazione dei fabbricati abitativi e strumentali e dei terreni
- Il trattamento Iva degli interventi di manutenzione e ristrutturazione di immobili
- Il reverse charge nel comparto dell'edilizia: applicazione e recenti interventi
- Come sono cambiate le imposte di registro, ipotecaria e catastale
- L'imposta sulle successioni e donazioni: presupposti, aliquote e franchigie
- Peculiarità e trattamento tributario del rent to buy
- IMU e ultime novità (cenni)
- Gli accertamenti sugli immobili: modalità, sistema "prezzo-valore", dichiarazioni sostitutive e poteri di controllo

### **CORPO DOCENTE**

Leonardo Pietrobon – Dottore Commercialista